

Dagens Nyheter den 5 september 2001

DN Debatt: Ny rapport dömer ut begränsningsregeln för villaskatten:

”Regeringen förvärrar orättvisorna”

Den så kallade begränsningsregeln, som regeringen införde som en nödåtgärd för att göra fastighetsbeskattningen rättvisare, förvärrar i själva verket orättvisorna. Det hävdar forskarna F Mikael Sandström och Fredrik Bergström vid Handelns utredningsinstitut samt Niclas Berggren vid Cityuniversitetet i en ny rapport som läggs fram i dag. Den bygger på uppgifter om 7 000 småhusförsäljningar och visar att villabeskattningen är ett rent lotteri. Det är mer regel än undantag att två likvärdiga hus belastas med radikalt olika fastighetsskatt.

Regeringen tror att de löst problemet med fastighetsskatten genom att sänka skattesatsen med 0,2 procentenheter. Det tror inte vi. Regeringen har på kort tid tvingats till tre brandkårs-uttryckningar för att rätta till de värsta orimligheterna med fastighetsbeskattningen. Först sänktes skattesatsen till 1,2 procent. Sedan föreslogs de så kallade begränsningsreglerna.

Nu vill regeringen sänka skattesatsen igen. Detta kommer dessutom som ett direkt resultat av att frysningen av taxeringsvärdena 1998 och 1999 har upphört. Även det var ju ett slags nödåtgärd. Vi kommer säkert att få se fler panikåtgärder, så länge fastighetsskatten är så i grunden godtycklig.

I en rapport som presenteras i dag redovisar vi en studie grundad på fastighetsöverlåtelse i samtliga kommuner i Stockholms län samt 18 kommuner i övriga landet. Vi har jämfört den faktiska köpeskillingen vid drygt 7 000 småhusförsäljningar under år 2000 med taxeringsvärdet.

Rapporten visar att husägare som äger likvärdiga hus kan få betala helt olika fastighetsskatt, till och med om de bor i samma kommun. Det är alltså inte nog med att en husägare betalar olika skatt för samma boendestandard beroende på var hon bor. Dessutom kan två hus, som vid en försäljning skulle inbringa samma belopp, få helt olika skatt. Begränsningsreglerna, som införts för att göra systemet rättvisare, gör dessutom i själva verket orättvisorna värre.

Två fastigheter som har samma taxeringsvärde betalar samma fastighetsskatt. Två hus som säljs för ungefär samma belopp borde väl också betala ungefär samma fastighetsskatt, och borde således ha ungefär samma taxeringsvärde? I rapporten visar vi att det är mer regel än undantag att två likvärdiga hus belastas med radikalt olika fastighetsskatt. Kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet skiljer sig ofta med en faktor två, och ibland ända upp till en faktor fyra eller ännu mer, till och med inom samma kommun. Det betyder alltså att en fastighetsägare kan tvingas betala fyra gånger så hög skatt som ägaren till ett likvärdigt hus.

För att ta ett konkret exempel ur datamaterialet som vi använt: Två husägare i Jönköping köpte sina hus för samma belopp, drygt 1,1 miljon. Den ene har ett taxeringsvärde på 252 000 kronor, och den andra nästan tre gånger så mycket, 744 000 kronor. Det betyder att den ena betalar 3 024 kronor i skatt, medan den andra måste betala 8 928 kronor, trots att de bor i hus som är värda lika

mycket.

I Stockholmsområdet, där fastighetspriserna är högre, blir självfallet skillnaderna i kronor räknat ännu mer dramatiska. Två husköpare i attraktiva Danderyd betalade omkring 5 miljoner för sina hus, men har taxeringsvärden på omkring 800 000 respektive 2 800 000. Det betyder att den förstnämnde betalar 9 600 kronor i fastighetsskatt medan den andra får betala 33 600 kronor.

Omvänt kan två husägare som betalar samma fastighetsskatt få helt olika mycket betalt för sina hus om de väljer att sälja. I Nacka lyckades en husägare som har ett taxeringsvärde på 825 000 att sälja sin fastighet för över 7 miljoner, medan en husägare med taxeringsvärde 855 000 bara fick 900 000 för sitt hus.

Dessa exempel är inte på något vis undantag, eller ens de mest extrema fallen av hur orättvist fastighetsskatten slår. I varje kommun som vi studerat går det att hitta motsvarande orimligheter.

Går det då inte att förbättra systemet, och skapa rättvisare taxeringsvärden, till exempel genom att genomföra den allmänna fastighetstaxeringen oftare, som en statlig utredning föreslagit? Vi tror inte det. Skälet till att taxeringsvärdena, och därmed fastighetsskatten, har ett så dåligt samband med marknadsvärdena på husen är inte att den allmänna fastighetstaxeringen är dåligt genomförd, eller genomförs för sällan. I stället beror det på att taxeringsvärdet är ett hypotetiskt värde. Det är en gissning av vad ett hus är värt, som på något vis ska grundas på objektiva storheter. Alla som någon gång varit inblandade i ett husköp vet att det är omöjligt att hitta sådana objektiva värdemått. Så länge fastighetsskatten finns kvar kommer vi alltså att få leva med denna typ av orättvisor.

De så kallade begränsningsreglerna som införts förvärrar dessutom snedheterna i systemet. Tanken bakom begränsningsreglerna är god. Ingen ska behöva betala mer än 5 procent av sin inkomst i fastighetsskatt. Problemet är bara att detta endast hjälper en grupp som råkar illa ut när taxeringsvärdena stiger, nämligen personer med attraktiva hus, men med låga inkomster. En annan grupp, som kan drabbas minst lika hårt hjälps knappast alls, nämligen husägare med något högre inkomster men med stora lån.

Med begränsningsreglerna kan två grannar, som bor i identiska hus, med identiska taxeringsvärden, och som efter att boendekostnaden är betald har samma disponibla inkomst, ändå betala olika fastighetsskatt. Ett räkneexempel som använder sig av finansdepartementets egen räknesnurra illustrerar detta.

Två familjer, låt oss kalla dem pensionärsparet och barnfamiljen, bor grannar, och har samma taxeringsvärde, 2 miljoner. Barnfamiljen har högre inkomst, men har å andra sidan stora lån, som de betalar ränta på, medan pensionärsparet är skuldfritt. Pensionärsparet har en sammanlagd årsinkomst om 300 000 kronor och barnfamiljen om 410 000. Pensionärsparet betalar förmögenhetsskatt, eftersom huset är taxerat till mer än fribeloppet. Räntekostnaderna för barnfamiljen är drygt 100 000 kronor, som dock dyker upp som underskott av kapital i deklarationen och därigenom sänker skatten. Summa summarum blir att båda familjerna har drygt 200 000 kronor om året kvar sedan inkomst- och förmögenhetsskatt, samt låneräntor är betalda.

Men barnfamiljen kommer att betala nästan 5 000 kronor mer i fastighetsskatt än pensionärsparet. Den föreslagna höjningen av fribeloppet i förmögenhetsskatten kommer att göra skattebördan ytterligare något mindre tung för pensionärsparet, som då slipper betala 8 250 kronor i förmögenhetsskatt, medan barnfamiljen inte får någon lättnad alls.

Det är naturligtvis helt nödvändigt att göra något åt det faktum att fastighetsskatten riskerar att driva gamla människor som bor i högt taxerade hus, men som har låga inkomster, från gård och grund, men är det verkligen riktigt att göra fastighetsskatten ännu orättvisare för att nå detta syfte? Borde inte fastighetsskatten också ha sänkts för barnfamiljen?

Fastighetsskatten är i själva verket ett rent lotteri. Dessutom kan man ifrågasätta det rimliga i att samma boendestandard beskattas olika beroende på var i landet man bor. En göteborgare eller en stockholmare har inte nödvändigtvis större nytta av sitt hus än en östersundare eller borlängebo, bara för att hon har betalat många gånger mer för det. Att storstadsbon dessutom tvingas betala många gånger mer i fastighetsskatt är inte självklart högsta graden av rättvisa.

Godtyckligheten hos fastighetsskatten gör att den bryter mot en grundläggande rättsprincip, nämligen den så kallade generalitetsprincipen, principen att lika ska behandlas lika. Vi skulle aldrig acceptera något motsvarande för till exempel parkerings- eller fortkörningsböter. Hur skulle vi reagera om Johansson fick betala 200 kronor i böter medan Svensson fick körkortet indraget och tre års fängelse för exakt samma trafikförseelse?

På skatteområdet är dock brott mot generalitetsprincipen legio. Vi har redan diskuterat fastighetsskatten. Ett annat exempel är förmögenhetsskatten. Pensionärer som betalt av lånen på sina hus tvingas ofta betala förmögenhetsskatt, medan en av Sveriges rikaste personer, Stefan Persson, som är huvudägare i H & M och som lär vara god för runt 5,3 miljarder dollar, han slipper.

Momsen är ytterligare en illustration. Hamburgaren man tar med sig belastas med 12 procents moms, medan den man äter på restaurangen är belagd med 25 procents moms. Reavinstbeskattningen är också ett flagrant brott mot generalitetsprincipen. Posten kan helt lagligt låta bli att betala reavinstskatt när man säljer postgirot, medan den lille egenföretagaren som vill sälja sitt företag för att kunna dra sig tillbaka ofta blir av med mer än hälften av köpeskillingen i skatt.

Dåvarande LO-ordföranden Stig Malm kallade skattesystemet före "århundradets skattereform" för ruttet, och till och med perverst. Nu är vi där igen: Skattesystemet är ett lappverk, utan konsekvens.

Tanken bakom den stora skattereformen var att göra ett enkelt och rättvist skattesystem, men inget gjordes för att åtgärda grundproblemet, nämligen att skattetrycket är så högt. Det höga skattetrycket tvingar fram godtyckliga undantag där effekterna annars blir alltför allvarliga.

Vi kan inte tvinga Stefan Persson att betala förmögenhetsskatt, för då skulle hans förmögenhet försvinna utomlands. Vi måste justera fastighetsskatten för att inte vräka gamla skärgårdsbor.

Vi måste ha ett skattesystem som är grundat på generalitetsprincipen. Lika ska beskattas lika. För att det ska vara möjligt måste skattetrycket sänkas, men dessutom måste vissa typer av skatter avskaffas, till exempel fastighetskatten. Den är i grunden godtycklig i sin utformning, och kommer så förbli. Det är dags för det nya århundradets skattereform!

F Mikael Sandström

Fredrik Bergström

Niclas Berggren

* * * * *